

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Межрегиональная ремонтно-строительная компания «БАЗИС» (ООО «СЗ «МРСК «БАЗИС»)**, в лице **гр. \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, пол - \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированной/(ного) \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности: серия \_\_\_\_\_, выдана \_\_\_\_\_, зарегистрирована в реестре за № \_\_\_\_\_, удостоверена нотариусом \_\_\_\_\_, нотариусом \_\_\_\_\_ нотариального округа, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, с одной стороны и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: № \_\_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован/(а) по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемая/ый в дальнейшем **«Участник долевого строительства», «Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется собственными или привлеченными силами в предусмотренный настоящим договором срок построить объект **«16-тиэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями»**, расположенный по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Дзержинского, 22А (далее - многоквартирный дом) и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять в собственность объекты долевого строительства:

\_\_\_\_\_ комнатную квартиру № \_\_\_\_\_ (строительный), расположенную на \_\_\_\_\_ этаже, ориентировочной строительной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (без учета площади балкона), кроме того, с площадью балкона (с коэффициентом 1) \_\_\_\_\_ кв.м., с площадью с балконом (с коэффициентом 0,3) \_\_\_\_\_ кв.м. (далее - «квартира»)

1.2 Площадь квартир является проектной. Фактическая площадь уточняется по данным технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и указывается в акте приема-передачи.

Планировка квартир и расположение на этаже обозначены на плане этажа, являющемся неотъемлемой частью и Приложением к настоящему договору.

Стороны допускают, что площадь отдельных помещений квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры (не будет являться ухудшением качества квартиры) и существенным изменением условий договора.

1.3. **Описание состояния отделки квартиры:** Застройщик выполняет работы в квартире в соответствии с проектной документацией в следующем объеме: общестроительные работы (установка внутренних перегородок), стяжка пола из цементно-песчаного состава, с предельным отклонением не более 4 мм, без укладки самовыравнивающего слоя под покрытия из линолеума, плиток, паркетных покрытий, ламината и др. (п 8.7. СП71.13330.2017), без штукатурных работ (в том числе без штукатурных работ потолков и швов между плитами перекрытий), оконные блоки ПВХ с остеклением (без подоконной доски), без установки пластиковых оконных конструкций балконов, установка входной двери, монтаж системы отопления, подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру (без внутриквартирной разводки электроснабжения), выполнение стояков систем горячего и холодного водоснабжения до приборов учёта с их установкой, выполнение стояков системы канализации (внутренняя разводка системы канализации не производится, сантехнические приборы Застройщик не устанавливает), кладка шахт приточно-вытяжной (естественной) вентиляции с естественным побуждением. На стояках горячего водоснабжения устанавливается запорная арматура для монтажа полотенцесушителя, полотенцесушитель

Застройщиком не устанавливается.

Внутренняя штукатурка стен выполняется участником долевого строительства собственными силами. При этом, подписывая настоящий договор участник долевого строительства обязуется выполнить работы по штукатурке стен в объеме, необходимом для соблюдения положений СП 51.13330.2011 «СП 23-03-2003 «Защита от шума», а также обязательным требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика – <https://наш.дом.рф>, оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.5. Строительство многоквартирного дома ведется *Застройщиком* на земельном участке с кадастровым № **63:04:0203052:1825**, принадлежащих *Застройщику* на праве аренды согласно:

– **Договора аренды земельного участка №8 от 15.11.2018 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 16.06.2020 г. № регистрации **63:04:0203052:1825-63/004/2018-2**.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства (создания) квартиры и доли в общем имуществе жилого дома, пропорциональной размеру общей площади квартиры, является источником целевого финансирования и не подлежит обложению НДС.

2.2. Общая цена (полная стоимость Доли) на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**.

Указанная сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объектов долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий (в объеме, предусмотренном проектной документацией), стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, техническими условиями, договорами на подключение к инженерным сетям, денежные средства на погашение кредитов и займов, привлеченных Застройщиком для строительства дома и выплаты процентов по ним, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, технического заказчика, агента, и иных расходов в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ».

2.3. Оплата Цены Договора осуществляется после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, путем перечисления денежных средств на Счет Эскроу, в следующем порядке:

**Вариант 1 (свои средства)** 2.3.1. Стоимость Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек** вносится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, путем перечисления на Счет Эскроу, открытый в банке – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие», заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета *Участника долевого строительства* (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Депонент: ФИО \_\_\_\_\_ Паспортные данные Дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие клиента)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик «Межрегиональная ремонтно-строительная компания «БАЗИС»**», адрес: 443044, г. Самара, ул. Товарная, д. 25а, литера В, ИНН/КПП 6312105730/631201001.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 коп.**

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок

условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

**Вариант 2 (с использованием кредитных средств)** 2.3.1. Оплата цены Объекта долевого строительства производится *Участником долевого строительства* путем перечисления денежных средств на Счет Эскроу в следующем порядке:

- Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **00 копеек** вносится *Участником долевого строительства* за счет собственных денежных средств в течение 7 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

- Оставшаяся часть стоимости объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается *Участником долевого строительства* за счет целевых кредитных денежных средств Банка - в соответствии с кредитным договором № \_\_\_ сроком на \_\_\_ месяцев считая с даты его фактического предоставления под \_\_\_% годовых, заключенным в городе Новокуйбышевск между *Участником долевого строительства* и Банком, иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Оплата денежных средств в сумме выдаваемого *Участнику долевого строительства* кредита в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего договора и залога права требования *Участника долевого строительства* в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее 10 календарных дней с момента регистрации настоящего договора путем перечисления на Счет Эскроу.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

Согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у Застройщика на указанный объект недвижимости до момента полной оплаты по договору не возникает.

При регистрации право собственности одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требования действует до момента государственной регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на Квартиру, завершённую строительством, право получения, которого было оплачено за счет Кредита.

2.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет эскроу.

2.5. Для заключения Договора счета эскроу Стороны направляют в Банк документы, указанные в требованиях Банка, опубликованных на официальном сайте Банка. Участник обязан направить в Банк

заявление на открытие Счета эскроу (и иные документы, обоснованно запрошенные Банком) не позднее 10 (десяти) Рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

2.6. Договор счета эскроу может заключаться Сторонами в форме электронного документа, подписанного Электронными подписями Сторон.

Реквизиты Банка (эскроу-агента): Публичное Акционерное Общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» Ф-л Приволжский ПАО Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»  
Адрес: Российская Федерация, 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8  
Почтовый адрес: 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Матросова, д. 33  
БИК: 042282881 КПП: 526002001 ИНН: 7706092528 ОГРН1027739019208 ОКПО58274669  
Кор/счет: 30101810300000000881 в РКЦ Советский  
Телефон: 88422416126  
E-mail: pos\_cred@open.ru

2.7. Условное депонирование денежных средств, уплаченных Участником по Договору, на Счете эскроу осуществляется на срок до 14.03.2028 года включительно (далее – **Срок условного депонирования**), как предусмотрено в Договоре счета эскроу. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего перенос срока ввода Дома в эксплуатацию (п. 4.1 Договора) на более поздний срок, Срок условного депонирования подлежит изменению соразмерно изменению срока ввода Дома в эксплуатацию, для чего Стороны будут обязаны уведомить Банк и подписать дополнительное соглашение к Договору счета эскроу заблаговременно и до даты регистрации дополнительного соглашения к Договору, изменяющего срок ввода Дома в эксплуатацию. Во избежание сомнений новый Срок условного депонирования в предусмотренном настоящим пунктом случае должен быть определен не ранее чем дата, которая рассчитывается как «срок ввода Дома в эксплуатацию (измененный) плюс 6 (шесть) месяцев».

2.8. Основания для раскрытия Счета эскроу (перечисления Цены Договора Застройщику) предусмотрены в данном п. 2.8. Договора и Договоре счета эскроу. Внесенные Участником на Счет эскроу денежные средства перечисляются Банком Застройщику не позднее 10 (десяти) Рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным Договором счета эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта в Доме, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части определения срока условного депонирования и противоречия положений настоящего пункта законодательству Российской Федерации порядок изменения срока условного депонирования будет определяться в соответствии с измененным законодательством Российской Федерации.

2.9. Денежная сумма, депонируемая на Счете эскроу, подлежит возврату Участнику на счет Участника, по следующим реквизитам \_\_\_\_\_, в следующих случаях:

2.9.1. Истечение Срока условного депонирования в случае непредставления Застройщиком в Банк документов, предусмотренных Договором счета эскроу, по истечении срока, предусмотренного п. 4.1, 4.2 Договора;

2.9.2. Получение Банком уведомления Органа регистрации о погашении записи о государственной регистрации Договора;

2.9.3. расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;

2.9.4. расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;

2.9.5. Досрочное прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Договором и Законом об участии в долевом строительстве;

2.9.6. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, включая отмену или истечение срока действия Разрешения

2.10. При этом, Стороны договорились, что Цена Договора не подлежит изменению в случае отклонения Фактической общей приведенной площади от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или в сторону уменьшения до 5% (пяти) процентов включительно. В случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5% (пять) процентов, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с настоящим пунктом Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является). Разница между Фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, определяемой по данным обмеров Кадастрового инженера и указанной в технической документации на

Многоквартирный дом и включающей площадь жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас (с понижающим коэффициентом) и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора, умножается на стоимость одного квадратного метра. Если Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера увеличится более чем на 5% (пять) процентов относительно Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Оплата возникшей разницы осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в уведомлении, но не позднее даты подписания Передаточного акта. Если Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера уменьшится более чем на 5% (пять) процентов относительно Проектной общей приведенной площади, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта и предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. В случае выявления *Участником долевого строительства* несоответствия Квартиры условиям договора, а именно, недостатков, приводящих к ее непригодности для предусмотренного договором использования (ч. 2 ст. 7 Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.) устранить недостатки в разумный срок/соразмерно уменьшить цену договора/ возместить Участнику долевого строительства расходы по устранению таких недостатков. Иные недостатки Квартиры Застройщик обязан устранить в разумный, соразмерный качеству и объему таких недостатков срок.

3.1.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Без дополнительного согласования с *Участником долевого строительства* производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащей передаче Квартиры.

3.2.2. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

3.2.3. Составить односторонний акт приема-передачи квартиры в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных *Участником долевого строительства* недостатков квартиры, делающих ее непригодной к эксплуатации в соответствии с условиями договора, в случае отказа или уклонения от ее приемки *Участником долевого строительства* более 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности квартиры к передаче.

#### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Произвести оплату цены договора в размере и в порядке, установленными условиями Договора.

3.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего договора, а также оплатить расходы по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

В случае, если Участник долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента его подписания не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, настоящий договор будет считаться незаключенным и не связывающим Застройщика какими-либо обязательствами. При наступлении указанных обстоятельств Застройщик вправе заключить договор на указанную в настоящем договоре квартиру с третьим лицом.

3.3.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи.

3.3.4. В случае обнаружения недостатков квартиры немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде, способом, позволяющим подтвердить его получение.

3.3.5. До момента государственной регистрации права собственности на квартиру не производить в нем каких-либо переустройств, перепланировок, а также иных работ, затрагивающих фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома) без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора. В случае нарушения **Участником долевого строительства** данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются **Участником долевого строительства**.

3.3.6. Сообщить **Застройщику** в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных, в трехдневный срок со дня изменения. В случае, если **Участник долевого строительства** не уведомил **Застройщика** о смене адреса, все письма-уведомления **Застройщика, направленные по известным Застройщику адресам** считаются полученными Участником долевого строительства.

3.3.7. Уведомить **Застройщика** о переуступке прав по настоящему договору не позднее трех рабочих дней с даты подписания договора уступки прав.

3.4. **Участник долевого строительства вправе** уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. **Доказательством произведения расчета по настоящему договору является справка, выдаваемая Застройщиком по письменному запросу Участника долевого строительства, имеющего намерение переуступить свои права.** В случае переуступки третьему лицу права (требования) исполнения обязательств Застройщиком по оплате неустойки за нарушение сроков передачи Квартиры, **Участнику долевого строительства** надлежит письменно уведомить об этом Застройщика в срок, не превышающий 5 (пяти) дней с момента фактической переуступки.

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке (в зависимости от того, что наступит раньше).

3.6. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются надлежащим образом исполненными при обязательном исполнении **Участником долевого строительства** следующих условий: с момента поступления на Счет эскроу денежных средств по оплате цены договора в полном объеме в установленный договором срок и при подписании акта приема-передачи.

3.7. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию, а также письменных согласований с проектной организацией и негосударственной экспертизой, Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади. Указанные изменения не являются основанием для изменения цены Договора.

#### **4. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.**

4.1. **Застройщик обязуется** выполнить комплекс работ по строительству жилого дома с обеспечением качества строительно-монтажных работ и **сдать жилой дом в эксплуатацию не позднее 14 сентября 2027 года.** При этом, допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по вводу дома в эксплуатацию и передаче квартиры.

4.2. **Застройщик** не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, т.е. **не позднее 14 марта 2028 года,** передает **Участнику долевого строительства** квартиру по акту приема-передачи.

4.3. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию **Застройщик** извещает **Участника долевого строительства о готовности квартиры к передаче** путем направления письменного уведомления по указанному в настоящем договоре адресу о времени и месте подписания акта приема-передачи.

4.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о готовности квартиры к передаче, обязуются приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. В случае уклонения или отказа **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры, Застройщик истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства (п. 4.2. Договора), в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

4.6. При возникновении у **Участника долевого строительства** при приемке квартиры каких-либо замечаний, не предусмотренных положениями ч. 2 ст. 7 Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г., передача квартиры осуществляется в следующем порядке: **Участник долевого строительства**, принимая квартиру по акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает заявленные Участником долевого строительства недостатки, после чего обеспечивает устранение признанных претензий. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в квартире не является основанием для отказа **Участника долевого строительства** от приемки квартиры и/или государственной регистрации права собственности на нее. Отсутствие эксплуатационной готовности пассажирского лифта в многоквартирном доме после ввода его в эксплуатацию не может служить основанием для отказа от подписания акта приема-передачи квартиры. Ввод лифта в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией после прохождения вводного инструктажа всеми жильцами многоквартирного дома.

4.7. Если в процессе приемки Квартиры **Участником долевого строительства** будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, **Участник долевого строительства** не имеет оснований для отказа от принятия Квартиры по акту приема-передачи. В этом случае **Участник долевого строительства** вправе указать замечания в акте осмотра квартиры.

4.8. **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектно-сметной документацией и правилами эксплуатации жилого помещения ознакомлена (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру на время отсутствия в квартире, осуществлять регулярное проветривание квартиры для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции). Подписанием настоящего Договора **Участником долевого строительства** подтверждает, что ей в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

**Участник долевого строительства** уведомлен и согласен с тем, что при строительстве жилого дома и объекта долевого строительства Застройщик руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе (в том числе, но не ограничиваясь: СП 71.13330.2017 «Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», ГОСТ Р 56926-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия», ГОСТ 30674-99 «Межгосударственный стандарт. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Межгосударственный стандарт. Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», ГОСТ 31173-2016 «Межгосударственный стандарт. Блоки дверные стальные. Технические условия», ГОСТ 19010-82 «Блоки стеновые бетонные и железобетонные для зданий. Общие технические условия», ГОСТ 12504-2015 «Панели стеновые внутренние бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия», ГОСТ 11024-2012 «Межгосударственный стандарт. Панели стеновые наружные бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия» и др.).

Стороны согласовали, что качество Квартиры в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации.

4.9. После подписания акта приема-передачи, указанного в настоящем разделе, **Участник долевого строительства** самостоятельно и за свой счет подготавливает необходимые документы для оформления права собственности на квартиру (технический план на квартиру с постановкой на кадастровый учет; свидетельство о государственной регистрации права собственности). Расходы по оформлению права собственности на квартиру в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

4.10. Гарантийный срок на конструктивные элементы квартиры составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.10.1. Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** квартиры, устанавливается в размере 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.10.2. Гарантии качества, выдаваемые Застройщиком, не распространяются на случаи, когда Участник долевого строительства не соблюдает установленные правила пользования объектом долевого строительства, изложенные в Инструкции по эксплуатации, являющейся неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, и/или правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае не согласования с **Застройщиком** переуступки прав по настоящему договору, **Застройщик** имеет право исполнить свои обязательства в отношении прежнего **Участника долевого строительства**. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

5.3. В случае, если квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования (ч. 2 ст. 7 Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г.), Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/соразмерного уменьшения цены договора/возмещения своих расходов по устранению недостатков. При обнаружении иных недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таковых в установленный срок. При этом срок устранения обговаривается сторонами дополнительно и устанавливается исходя из критериев разумности и соразмерности.

## 6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. О наступлении обстоятельств, указанных п. 6.1. настоящего договора, сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана в 10-дневный срок известить в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих документов.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. **Участник долевого строительства** уведомлен, и подписанием настоящего договора выражает свое согласие на возможное внесение в процессе строительства следующих изменений:

1) Проектной организацией – как в проект многоквартирного дома в целом, так и в части



расположения отдельных объектов, входящих в его состав, в т.ч. в части изменения конфигураций конструкций квартиры, созданных для зонирования его внутренних помещений, а также изменений, связанных с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, с изменением фасада жилого дома;

2) Застройщиком – в градостроительный план земельных участков, указанных в п. 1.5. настоящего договора, при условии, что указанные изменения не будут противоречить требованиям Градостроительного Кодекса РФ, действующих СНиП и иных нормативно-правовых актов.

7.2. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие Застройщику:

1) на распоряжение любым образом земельными участками, указанными в п.1.5. настоящего договора, включая выкуп, осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанных земельных участков других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию прав Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

На весь период строительства **Застройщик** определяет порядок прохода, проезда к многоквартирному дому и порядок прохода во внутренние помещения дома для осуществления своих прав и обязанностей по строительству дома, извещает **Участника долевого строительства** об определенном им порядке.

2) на обработку персональных данных, в т.ч. автоматизированную, а также на их распространение и предоставление третьим лицам в соответствии с Федеральным Законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.3. Стороны пришли к соглашению, что основанием для подачи в квартиру коммунальных ресурсов (электроэнергии, воды и водоотведения) будет являться только заключенные **Участником долевого строительства** договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо договора с Управляющей организацией, которая будет являться исполнителем коммунальных услуг

7.4. В состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и лифтовые и иные шахты, машинное отделение лифтов, электрощитовая, коридоры общего пользования, крыльца, тамбуры, технические этажи, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи (телевидения, радиовещания) телефонная сеть, домофонная сеть, пожарная сигнализация и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, элементы озеленения и благоустройства.

7.5. Настоящим **Участник долевого строительства** дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке (в том числе трансформаторной подстанции). Здания и сооружения на Участке (в том числе трансформаторная подстанция) не являются общей долевой собственностью участников долевого строительства. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Объектом, которые расположены на Участке, без каких-либо разрешений Участника долевого строительства, в том числе, отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта.

**Участник долевого строительства** дает свое согласие на межевание земельного участка под построенными зданиями и сооружениями на Участке (в том числе трансформаторной подстанцией) по отмотке после окончания строительства многоэтажного дома.

7.6. Подписанием настоящего договора в случае необходимости Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на расторжение договора аренды №8 от 15.11.2018 года на земельный участок с кадастровым номером **63:04:0203052:1825** общей площадью 7 842 кв.м., а также на любое реформирование земельного участка в период или после завершения строительства Многоквартирного дома с правом сформировать часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, как указано выше, в самостоятельный земельный участок путем раздела земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из

границ такой части для эксплуатации Многоквартирного дома, установленных планом застройки земельного участка и проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Многоквартирного дома. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Многоквартирном доме не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома.

7.7. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на:

- раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка с кадастровым номером 63:04:0203052:1825, участка необходимого для эксплуатации трансформаторной подстанции, построенной Застройщиком и предназначенной для обслуживания, эксплуатации Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (трансформаторная подстанция), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в частную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или сдачу в аренду эксплуатирующим организациям (в случае необходимости).

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.2. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, один - *Участнику долевого строительства*, один - *Застройщику*, один - для *Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области*.

**«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Межрегиональная ремонтно-строительная компания «БАЗИС»**

443044, г.Самара, ул.Товарная, д.25а, литера В

ИНН/КПП 6312105730/631201001,

Р/С 40702810002000003695 в Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК «Открытие»,

к/с 30101810300000000881 БИК 042282881

*Представитель*

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

*М.П.*

*«Участник долевого строительства»*

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение №1 к Договору №\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_\_ (строительный), расположенная на \_\_ этаже Жилого дома, ориентировочной строительной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (без учета площади балкона), кроме того, площадью балкона (без коэффициента) \_\_\_\_\_ кв.м. (далее- «квартира»), площадью с балконом (с коэффициентом 0,3) \_\_\_\_\_ кв.м.

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома:**

1. Вид - многоквартирный дома
2. Назначение - жилой.
3. Количество этажей – 17
4. Общая площадь многоквартирного дома 11555,89 кв.м.
5. Материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6. Материал перекрытий - сборно-монолитные железобетонные
7. Класс энергоэффективности - А
8. Класс сейсмостойкости - 5 баллов.

«Застройщик»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«Участник долевого строительства»

---